

**PENGENALAN
KEPADA
UNDANG-UNDANG
TUAN TANAH
&
PENYEWA**



RAZANI AB RAHIM

KANDUNGAN

Prakata	iv
Senarai Statut	v
Senarai Kes	vii
1 Sumber Undang-undang Tuan Tanah dan Penyewa	1
Pengenalan	1
Sumber undang-undang tuan tanah dan penyewa	1
Perbezaan di antara pajakan/sewaan dengan lain-lain hak pendudukan atas tanah	2
Lesen	2
Ismen	3
Profits a prendre	3
Pajakan/sewaan	4
2 Hubungan di antara Tuan Tanah dan Penyewa	5
Pengenalan	5
Pembentukan pajakan/sewaan	6
Kuasa untuk membentuk pajakan/sewaan	6
Ciri-ciri pembentukan pajakan/sewaan	6
Milikan eksklusif	7
Faktor-faktor khas	9
Tempoh yang tetap	13
Niat untuk membentuk pajakan/sewaan	16
3 Jenis-jenis Pajakan dan Sewaan	20
Pajakan untuk jangka masa tetap	20
Sewaan dari tahun ke tahun	22
Sewaan berkala	23
Sewaan atas kehendak	25
<i>Tenancy at sufferance</i>	27
Pajakan/sewaan di bawah Kanun Tanah Negara 1965	28
4 Sewaan Melalui Estoppel	30
Maksud estoppel	30
Pemakaian prinsip estoppel dalam undang-undang tuantanah dan penyewa	30
5 Penyewaan Bergandingan Ekuiti	34
6 Kontrak Pajakan/Sewaan & Kandungannya	39
Pengenalan	39
Premis	39
Habendum	40
Reddendum	41
Waad-waad	41

Pengecualian dan perizaban	41
Syarat-syarat dan proviso	42
7 Hak-hak dan Tanggungjawab Pihak-Pihak di bawah Kontrak Penyewaan	43
Pengenalan	43
Waad nyata	43
Waad untuk membayar sewa	43
<i>Akta Distres 1951</i>	46
Waad untuk tidak menyerahkan hak atau mewujudkan penyewaan kecil	48
Waad untuk membayar semua kadaran dan cukai	50
Waad untuk mengambil insurans	50
Waad untuk masuk ke premis bagi tujuan penjagabaikan	52
Waad untuk menjagabaiki	52
<i>Waad untuk menjagabaiki di pihak penyewa</i>	52
<i>Waad untuk menjagabaiki di pihak tuan tanah</i>	55
<i>Rosak dan rosot biasa</i>	58
Waad tersirat	62
Waad tersirat mengenai milikan dan kenikmatan aman	62
<i>Non-derogation from grant</i>	64
Waad tersirat mengenai kelayakan untuk didiami manusia	65
Waad tersirat mengenai keterjaminan hakmilik dan kewajipan member milikan	66
Waad tersirat mengenai kewajipan untuk berjaga-jaga	66
Waad tersirat untuk membayar sewa	67
Waad tersirat untuk membayar cukai dan kadar	67
Waad tersirat untuk mengguna premis sebagai penyewa munasabah	67
Waad tersirat untuk mengerjakan tanah pertanian dengan munasabah	68
Waad tersirat untuk menyerahkan milikan kosong	69
Waad-waad lazim	69
Pecah waad dan tuntutan gantirugi	69
8 Penamatan Pajakan dan Sewaan	72
Melalui berlalunya tempoh masa	72
Melalui kuasa nyata	72
Melalui penyerahan balik	72
Melalui cantuman	73
Melalui penyitaan	73
Melalui notis keluar	74
Melalui kekecewaan	77
9 Hak-hak Tuan Tanah dan Penyewa Selepas Penamatan Pajakan/Sewaan	79
Hak-hak tuan tanah	79
Hak-hak penyewa	81
Lekapan	81
Ujian darjah aneksasi	82
Ujian tujuan aneksasi	82
Peralihan lekapan dan catel	83
Soalan Latihan	83